

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah. Seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya permasalahan sengketa dalam kehidupan manusia, maksud dengan sengketa terdapat perbedaan nilai dan kepentingan, pendapat antara orang perorangan atau badan hukum. Konflik tanah menimbulkan dampak sosial dalam bidang pertanahan misalnya terjadi ketidakharmonisan sosial antara warga masyarakat sekitarnya, oleh sebab itu kebijakan pemerintah tentang tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria menentukan bahwa :

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terikat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur hukum tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah

permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Pengalihan hak atas tanah yang dikarenakan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan salah satu pihak dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah kepada orang lain, sehingga terjadi perselisihan batas-batas tanah apabila tidak secara cermat melihat kondisi tersebut akibat muncul sengketa pertanahan ternyata belum juga menyelesaikan problem tanah. Penyebab terjadinya sengketa tanah dibidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dan struktur penguasaan tanah. Motif secara umum serta latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan adalah :¹

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau.
2. Harga tanah yang meningkat.
3. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari akan kepentingan dan haknya.
4. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijakan yang digariskan pemerintah.
5. Masih adanya oknum-oknum pemerintah belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.
6. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar atau menggunakan kepentingan politik.

Penyelesaian sengketa yang terjadi dikalangan masyarakat dapat dilakukan melalui jalur pengadilan (*litigasi*). Badan peradilan adalah pemegang kekuasaan kehakiman yang mewujudkan hukum dan keadilan. Meskipun demikian, sistem hukum Indonesia juga membuka peluang menyelesaikan sengketa di luar pengadilan (*nonlitigasi*). Green menyebutkan dua model penyelesaian sengketa dalam bentuk formal dan bentuk informal.

Litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur pengadilan dan sebaliknya non litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara diluar pengadilan dengan

¹ Ali Chomza, Hukum Petanahan Seri II dan Seri IV, Prestasi, Jakarta, 2003, hlm 21

cara penyelesaian sengketa alternatif. Sengketa hukum yang akan diselesaikan melalui upaya hukum (*recht midellen*) proses litigasi di pengadilan dalam rangka mempertahankan suatu hak disebut perkara.

Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Terdapat dalam Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, adalah konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Adapun, arbitrase dikeluarkan dari lingkup alternatif penyelesaian sengketa dan diberikan definisi tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yakni cara penyelesaian suatu sengketa diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

Cara penyelesaian sengketa menurut dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesain Sengketa yaitu Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesamping-kan penyelesaian secara litigasi di pengadialan negeri.

Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis. Dalam hal sengketa atau beda pendapat tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.

Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 hari dengan bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator. Setelah penunjukan mediator oleh lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus dapat dimulai.

Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.

Perbuatan Melawan Hukum yang selanjutnya disebut (PMH) sebagai landasan hukum yang berbunyi: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”.² Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terdiri dari 4 unsur yaitu, adanya perbuatan melawan hukum, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian, adanya hubungan sebab akibat. Perbuatan melawan Hukum (PMH) di mana perbuatan yang dilakukan merugikan seseorang atau individu yang merasa hak-hak dilanggar terutama batas-batas tanah. Mengakibatkan kerugian materiil dan moril bagi pemilik yang sah, kerugian tersebut disebabkan adanya pihak-pihak yang melakukan perbuatan berupa batas-batas tanah dalam pengalihan hak atas tanah. Sengketa tanah tersebut terjadi di Kelurahan Kasturian jalan setapak antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1 yaitu persoalan batas tanah yang akan dipergunakan

² Pasal 1365 KUHPerdara

untuk jalan keluar masuk, Para pihak diantaranya Penggugat adalah 1). Rusdayati Hi. Adam (Penggugat I). 2). Rustina Karim (Penggugat II) dan Tergugat adalah 1). Yuli Yusuf Rope (Tergugat I). 2). Bahril Yusuf Rope (Tergugat II).

Pada tanggal 18 maret 2013 yang disaksikan oleh tiga orang saksi, Ketua RT 002, RW 001 dan Lurah Kasturian telah terjadi kesepakatan bersama yang dilanjutkan sama-sama membuat surat pernyataan yang isinya sebagai berikut: jalan setapak atau lorong antara tanah penggugat 1 dengan tergugat 1 sepanjang 20 meter dan lebar sepanjang 1,5 meter yang berada diantara milik pihak penggugat 1 dan pihak tergugat 1 digunakan secara bersama-sama dan tidak akan dibangun tembok pembatas dikemudian hari, bahwa tembok pagar yang sudah dibangun kedua pihak sepanjang 5,5 meter tersebut telah disepakati untuk tidak dibongkar, sejak terjadinya kesepakatan bersama tersebut.

Selang 5 tahun berjalan terjadilah perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat 1 dengan cara membongkar semua jalan setapak (lorong) yang telah menjadi kesepakatan bersama, sehingga pihak Penggugat 1 merasa dirugikan karena sebagian dari lorong tersebut telah dibongkar dan langsung dibuatkan tembok pembatas. Sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut dengan cara telah mengingkari surat pernyataan bersama dan telah membuat Penggugat 1 tidak merasa nyaman sebagai akibat dari perbuatan Tergugat 1, maka pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ternate .

Uraian di atas maka penulis mengangkat judul skripsi Analisis Putusan Nomor 25/PDT.G/2018/PN.Tte tentang sengketa perbuatan melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan yang diangkat pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum dalam batas-batas tanah implikasi yuridis ?

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Tte terhadap perbuatan melawan hukum ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dinyatakan sebelumnya, sehingga untuk mengarah pada suatu penelitian diperlukan adanya tujuan dari penelitian di antaranya adalah:

1. Mengetahui terjadinya perbuatan melawan hukum dalam batas-batas tanah implikasi yuridis.
2. Mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Tte terhadap perbuatan melawan hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis adalah bahwa hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh para teoritis dalam upaya pengembangan ilmu pengetahuan dalam penyelesaian sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum.
2. Manfaat secara praktis ini diharapkan berguna khususnya bagi para praktisi hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa tanah.